



BA

Bestemmingsplan Stedelijk gebied, Centrum Reusel

Toelichting

Gemeente Reusel-De Mierden

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Stedelijk gebied, Centrum Reusel
Auteur(s):	Frank van der Putten & Roel Mennen
Gemeente:	Reusel-De Mierden
Projectnaam:	Stedelijk gebied, Centrum Reusel
Projectnummer:	TOE01-19031-01f
Datum:	14 juli 2021
Status:	Ontwerp
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
2	Planvoornemen	7
2.1	Markt Zuid	8
2.2	Markt Noord	8
2.3	Cultureel Centrum De Kei	9
2.4	Gemeentehuis Reusel-De Mierden	10
2.5	Herinrichting openbare ruimte	10
3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Omgevingstoets	17
4.1	Besluit milieueffectrapportage	17
4.2	Bodem	17
4.3	Geluid	18
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	21
4.7	Geur	22
4.8	Gezondheid	23
4.9	Spruitzones	24
4.10	Verkeer en parkeren	24
4.11	Watertoets	25
4.12	Flora en fauna	27
4.13	Archeologie en cultuurhistorie	28

5	Juridische opzet	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Bestemmingen	29
6	Procedure	32
6.1	Borging financiële haalbaarheid	32
6.2	Maatschappelijk draagvlak	32

Bijlagen

- Bijlage 1: Centrumplan Nieuw Hart voor Reusel
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Centrum Reusel
- Bijlage 3: Raadsvoorstel en besluit verkeersafwikkeling
- Bijlage 4: Distributieplanologisch onderzoek
- Bijlage 5: Aanmeldnotitie m.er.-beoordeling
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 8: Onderzoek geluidsuitstraling supermarkt
- Bijlage 9: Mobiliteitstoets
- Bijlage 10: Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 11: Stikstofdepositieberekening
- Bijlage 12: Verkennend archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Rond het centrum van Reusel spelen diverse ruimtelijke vragen en ontwikkelingen die aangegrepen zijn om in 2014 een eerste visie op het centrum van Reusel te ontwikkelen. Met deze centrumvisie als uitgangspunt is met diverse ondernemers, belanghebbenden en samenwerkingspartners een proces doorlopen voor een breed gedragen invulling voor het verbeteren van de leefbaarheid, het benutten van kansen voor economische ontwikkelingen, het realiseren van woningbouw en het opwaarderen van de kwaliteit van het centrum van Reusel.

Bij de uitwerking van de centrumvisie in het centrumplan “Nieuw hart voor Reusel” (2017) zijn daarbij in de afgelopen jaren de verschillende deelgebieden nader uitgewerkt. Op basis van deze nadere uitwerking is op 29 maart 2020 een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het zuidelijk plangebied in het centrum van Reusel en een passende herinvulling van de noordzijde van het plangebied. Hiervoor is vervolgens op 18 maart 2021 een anterieure overeenkomst afgesloten. In de tussentijd zijn tevens de uitgangspunten voor de nieuwe inrichting van de openbare ruimte vastgesteld en is besloten over de toekomst van het Cultureel Centrum De Kei en de verbreding van de gebruiksmogelijkheden van het gemeentehuis.

Binnen de kaders van het geldend bestemmingsplan zijn deze ontwikkelingen echter niet mogelijk. De volgende stap is nu het opstellen van een nieuw bestemmingsplan om het centrumgebied te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

In het kader van deze ruimtelijke procedure is gekozen om voor de begrenzing van het plangebied aan te sluiten op het bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2018. Het centrumgebied van Reusel was namelijk geen onderdeel van dit bestemmingsplan omdat hiervoor een afzonderlijke planologische procedure zou worden gevolgd. Hierdoor is het bestemmingsplan Kom Reusel (2008) nog steeds van toepassing. Het is daarom wenselijk om het centrumgebied in z’n geheel te actualiseren zodat er een integraal planologisch kader ontstaat voor de kern Reusel.



figuur 1: ligging centrumgebied Reusel

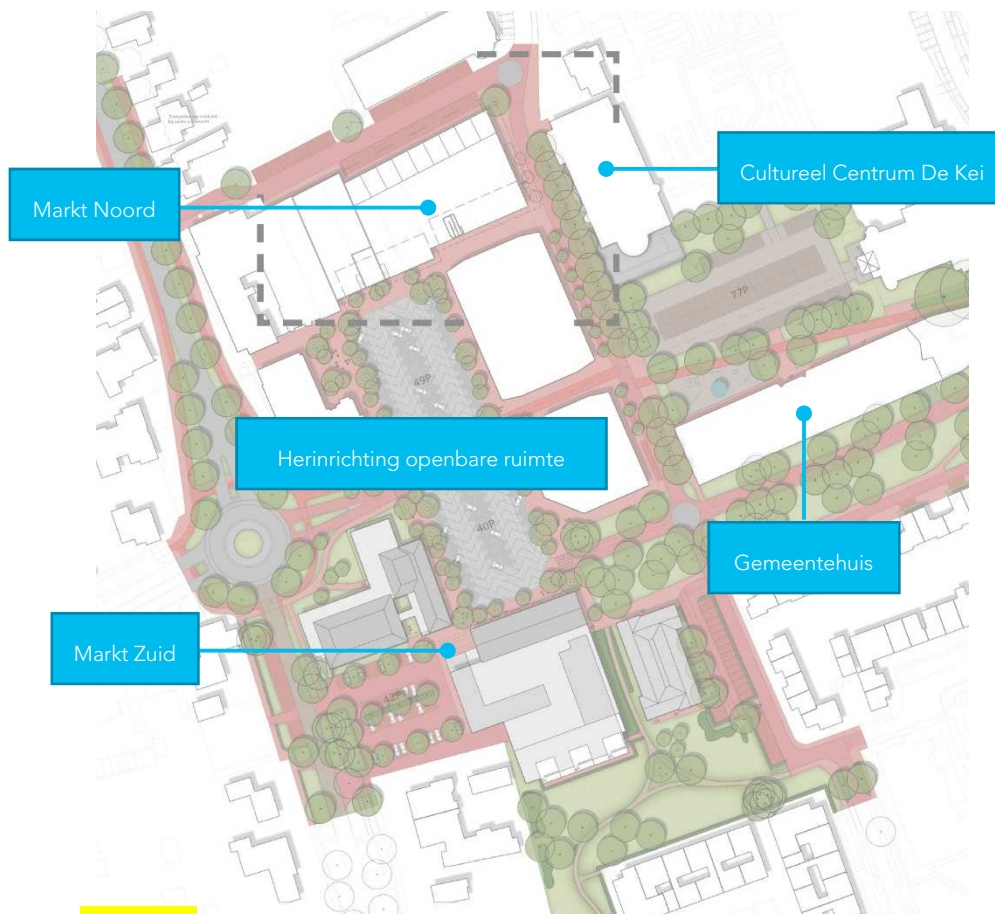


figuur 2: begrenzing plangebied

2 Planvoornemen

Voor het centrum van Reusel is het maken van een goed en onderscheidend functionerend boodschappendorp uitgangspunt. Deze functie kan als aanjager gezien worden voor de functies die sfeer bepalen in het centrum van Reusel; winkelen, wonen en verblijven. Door een goede balans te vinden tussen deze, elkaar versterkende functies, verbetert de leefbaarheid en wordt het aantrekkelijker om het centrum van Reusel te bezoeken. Goede bereikbaarheid, zichtbaarheid en parkeervoorzieningen zijn essentieel. Het centrum van Reusel moet zich richten op aankomen, verblijven en weer vertrekken.

In de uitwerking van de centrumvisie worden daarbij verschillende deelgebieden onderscheiden, die onderling met elkaar zijn verbonden via de openbare ruimte. Het gekozen planproces heeft daarbij geresulteerd in een plan waar zowel inwoners van de gemeente Reusel-De Mierden, ondernemers, winkeliers en andere belanghebbenden zich in herkennen. Voor de volledigheid en voor nadere achtergrondinformatie is het centrumplan als bijlage opgenomen. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op elk deelgebied.



figuur 3: **deelgebieden** binnen het centrumplan Reusel

2.1 Markt Zuid

Ten zuiden van de huidige Wilhelminalaan worden twee nieuwe gebouwen gerealiseerd. Het eerste gebouw vormt een ensemble met de Sint Jozefschool aan de nieuwe markt. De gebouwen maken een ontvankelijk gebaar en laten ruimte voor een groene entree van het dorp. Aan de zijde van de markt, in de bestaande school, is een commercieel programma voorzien. Het overige programma is een woonprogramma voor maximaal 18 woningen. De Sint Jozefschool wordt hiermee een bijzonder object aan het plein met winkels in de plint en woningen op de verdieping.

Het tweede gebouw begrenst de nieuwe markt aan de zuidzijde en sluit aan de achterzijde aan op het park. Op maaiveldniveau is een supermarkt van maximaal 1.600 m² wvo voorzien. Hiermee wordt optimaal ingespeeld op Reusel als boodschappendorp. Op de supermarkt zijn in totaal 18 woningen voorzien die enerzijds een sterke relatie aangaan met de markt, maar zich ook oriënteren op het verhoogde dek. Dit laatste biedt de gelegenheid om op het dek woon- en verblijfskwaliteit toe te voegen die zijn aansluiting vindt bij de groene karakteristiek van het park aan de zuidzijde. Tegen de rug van de supermarkt zijn 3 grondgebonden patiowoningen voorzien die woonkwaliteit toevoegen aan het park en de achterkant van de supermarkt transformeren tot een voorkant met een positieve impact op het park.

De architectonische verschijningsvorm wordt in de volgende fase ontwikkeld. In het als bijlage opgenomen Beeldkwaliteitsplan staan de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit.

2.2 Markt Noord

Met verhuizing van de Jan Linders supermarkt naar de zuidzijde komt de locatie van de bestaande supermarkt grotendeels vrij. Het is onderdeel van de koopontwikkelovereenkomst dat er in dit pand een goede winkelfunctie blijft om de alzijdigheid van de markt (zowel een sterke noordzijde als zuidzijde) te realiseren. Dit kan op verschillende wijze worden vormgegeven. De herontwikkeling van Markt Noord kent echter nog diverse onzekerheden, mede vanwege de verschillende eigendomsposities in het gebied. Het doel is om op termijn een evenwichtige verdeling in de bewinkeling van de Markt te Reusel te realiseren door de achterblijvende locatie opnieuw te vullen met een publiekstrekker. Tot dit doel is in dit bestemmingsplan ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om opnieuw een supermarkt toe te staan, mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

Aansluitend is tevens het doel om De Lend op te waarderen. De Lend is een straat die enigszins om het centrum heen ligt. Achter het centrum kenmerkt de straat zich door een karakter dat vooral bepaald wordt door parkeren en achtergevels van winkels. Dit gedeelte is echter ook een entree voor het centrumgebied, met in deze vorm een minimale uitstraling. In de visie is voorzien in een ruimtelijke verbetering van dit deel van De Lend. Dit door het openbaar gebied te herinrichten, het toevoegen van woningen dan wel door een combinatie van beiden. Mede om deze reden is ook een wijzigingsbevoegdheid in de regels opgenomen voor het toevoegen van nieuwe woningen.

2.3 Cultureel Centrum De Kei

Het bestaand gebouw van het Cultureel Centrum De Kei is ruim 55 jaar oud met als gevolg dat deze gebreken vertoont en niet langer voldoet aan de wensen en eisen van deze tijd. In opdracht van de gemeente zijn daarom de mogelijkheden onderzocht voor renovatie en uitbreiding tot een multifunctionele accommodatie. In de eindrapportage “De Kei 2020 Voor en door Reusel” van 23 september 2019 is daarbij aanbevolen om niet te kiezen voor renovatie maar de mogelijkheden voor nieuwbouw verder uit te werken.

In de vervolgrapportage van 3 september 2020 zijn vier nieuwbouwvarianten onderzocht. Hierbij is de voorkeur uitgesproken om te investeren in de MFA-variant. In de MFA-variant is ruimte voor zowel maatschappelijke, culturele en educatieve (niet onderwijs) activiteiten en kunnen synergie effecten ontstaan. Gebruikers kunnen van elkaars kennis en faciliteiten profiteren en gezamenlijke activiteiten organiseren. Om dit gedachtegoed concreet te maken is deze variant uitgewerkt in een vlekkenplan. Het gebouw krijgt daarbij een oppervlakte die vergelijkbaar is met de huidige Kei maar ook ruimte biedt aan nieuwe gebruikers zoals Heemkunde, zorgorganisatie Oktober met dagopvang, Huiskamer en de Bibliotheek. Ook blijven de huidige gebruikers in de MFA-variant hun activiteiten ontplooiën.

Op 20 oktober 2020 is door de gemeenteraad besloten in te stemmen met de sloop van Cultureel Centrum De Kei en de herontwikkeling tot een multifunctionele accommodatie. In het onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande planologische mogelijkheden overgenomen en doorvertaald in de regels en verbeelding.

2.4 Gemeentehuis Reusel-De Mierden

In het verleden is ooit het uitgangspunt geweest dat het gemeentehuis beschikbaar zou komen vanwege een verwachte fusie tussen de Kempengemeenten. Naar het zich thans laat aanzien is van deze fusie in de voorzienbare toekomst geen sprake. Hierdoor blijft het huidige gemeentehuis zijn functie behouden. Met de herontwikkeling van het Cultureel Centrum tot een multifunctionele accommodatie hoeven de Bibliotheek, Heemkunde en Huiskamer echter niet langer te worden gehuisvest in het gemeentehuis. Hierdoor komt circa 500 m² vrij die commercieel verhuurbaar is. Om de inzetbaarheid en functionaliteit te verbreden wordt het in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om in het gemeentehuis voortaan ook kantoren en dagopvang toe te staan. Deze ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de uitstraling en levendigheid van het Kerkplein.

2.5 Herinrichting openbare ruimte

De gemeente neemt de Wilhelminalaan over van de provincie en waardeert deze af. Met de herinrichting van ruimtes en profielen ontstaat er daarmee meer ruimte voor groenstructuren. De Wilhelminalaan wordt onderdeel van het centrum en is niet meer een aparte verkeersroute dwars door Reusel heen. De verblijfskwaliteit verbetert op deze manier en doorgaand verkeer wordt buiten de kern om afgewikkeld. Zoals beschreven in het als bijlage opgenomen raadsvoorstel- en besluit is het doel om op deze manier de verkeersveiligheid en leefbaarheid in en rondom het centrum van Reusel te verbeteren.

De nieuwe Markt vormt daarbij het hart van het winkelgebied en bestaat uit het gebied van de bestaande Markt, Wilhelminalaan ter hoogte van de Markt en het gebied voor de Sint Jozefschool. Er ontstaat één groot plein dat over de huidige Wilhelminalaan heen getrokken wordt. Dit plein wordt een functioneel plein met parkeren en rondom een brede zone voor wandelen en bomen. De herontwikkeling van het centrumgebied wordt tevens aangegrepen om het Kerkplein te transformeren. Het wensbeeld voor het plein is een groener plein waar ruimte blijft voor parkeren en evenementen. In het ontwerp blijft het aantal parkeerplaatsen hetzelfde, maar wordt efficiënter gebruik gemaakt van de open ruimte, krijgt de kerk een prominente plek aan de kop van het plein en worden de randen van het plein fijne plekken om te verblijven.

Tot slot komt aan de zuidzijde van het centrum tussen de nieuwbouw en de Kloostertuin aan de Marialaan een park. Nu is deze grote open kale ruimte niet uitnodigend als plek om te verblijven en recreëren. Met de aanleg van een park zal dit veranderen. Het wordt een ingesloten park voor omwonenden en de inwoners van Reusel.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR zijn de ambities geschetst van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen & infrastructuur. Het rijk laat het beleid voor verstedelijking, groene ruimte en landschap over aan provincies en gemeenten onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen en moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Het beleid van de gemeente Reusel-De Mierden voor het centrum van Reusel is daarbij gericht op het concentreren van de winkels en andere commerciële publieksgerichte voorzieningen in het kernwinkelgebied om zo een aantrekkelijk en levendig dorpscentrum te creëren. In de centrumvisie Reusel (2014) en de concretisering in het centrumplan (2017) zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten bepaald voor de herontwikkeling van het centrum van Reusel. Aansluitend heeft de gemeente opdracht gegeven om de distributieve mogelijkheden te verkennen. De distributieve analyse, d.d. 10 maart 2021, is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Verplaatsing en uitbreiding supermarkt

Op basis van de prognose voor de detailhandelsstructuur van Reusel blijkt dat de nieuwvesting van een supermarkt distributief niet verantwoord is. Een verplaatsing en beperkte uitbreiding van de Jan Linders van de bestaande locatie aan de Markt 6 naar het nieuwe pand in deelgebied Markt Zuid is wel verantwoord en gewenst. Uit de berekening blijkt namelijk dat er distributieve ruimte is voor een uitbreiding van het supermarktareaal tussen de 270 m² en 940 m² winkelvloeroppervlak (wvo), rekening houdend met een kleine inwonertoeename en vergroting van de koopkrachtbinding. De bestaande omvang van de Jan Linders is 1.162 m² wvo waarbij met de verplaatsing naar het deelgebied Markt Zuid een uitbreiding plaatsvindt tot 1.600 wvo. Dit is een uitbreiding van 438 m² en derhalve passend binnen de beschikbare distributieve ruimte.

Overige commerciële functies

Er is ook een distributieve berekening voor de overige commerciële functies in het centrumgebied van Reusel uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de beoogde 250 m² commerciële voorzieningen in het deelgebied Markt Zuid draagt bij aan de tweepolenstructuur, waarbij zowel de zuidzijde als de huidige Markt twee aantrekkelijke plekken zijn, en de juiste trekkracht en doorbloeding ontstaat. Er is ruimte voor een horecavoorziening in de drankensector (zoals een koffietent), dienstverleners (zoals een schoenmaker of edelsmid), voor overige dagelijkse voorzieningen of frequent bezochte niet-dagelijkse voorzieningen. De sturingsmogelijkheden zijn echter beperkt en de uiteindelijke invulling is grotendeels afhankelijk van de marktwerking.

Woningbouw

Bij de herontwikkeling van het centrumgebied van Reusel is voorzien in een woonprogramma voor in totaal 40 woningen, waarvan 11 woningen in het sociale koop of huursegment. In de navolgende paragrafen is beschreven dat dit woonprogramma zowel kwantitatief als kwalitatief bijdraagt aan de woningbouwopgave. Het woningbouwprogramma is specifiek vermeld en opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en als zodanig bekend bij de subregio De Kempen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant ook in 2050 een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren.

De visie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden specifieke aandachtspunten per opgave onder de aandacht gebracht. Ten aanzien van duurzame verstedelijking is het belangrijk om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. In Brabant zijn er daily urban systems op meerdere schaalniveaus, namelijk die van het interstedelijk netwerk Brabantstad en de daily urbansystems op streekniveau.

Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant daarbij steeds vaker voor herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De herontwikkeling van het centrumgebied van Reusel is daarvan een passend voorbeeld en past binnen de omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

Interim omgevingsverordening

In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Op de kaarten behorende bij de geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening (8 december 2020) is het plangebied gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen deze stedelijke structuur onderscheidt de provincie stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied.

De kern Reusel is aangewezen als kern in het landelijk gebied. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent in deze kernen op inbreiding en herstructurering. Het doel daarbij is om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

De herontwikkeling en opwaardering van het centrumgebied van de kern Reusel sluit aan op de doelstellingen uit de interim omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

Kempische Visie op Wonen 2019-2023

Op dit moment beschikken de gemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden) allemaal over een eigen woonvisie. Dat is belangrijk omdat elke gemeente een unieke woonkwaliteit (en knelpunten op de woningmarkt) heeft. Maar daarnaast zijn er vooral ook veel gelijkenissen. Daarom is in 2019 een regionaal woondocument opgesteld om gemeenschappelijke uitgangspunten te formuleren en een aantal samenwerkingsafspraken vast te leggen.

Het doel is om op deze manier te komen tot een evenwichtige woningbouwontwikkeling in de regio. Hiervoor zijn vijf speerpunten geformuleerd, te weten 'het versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier', 'behoud van betaalbaar wonen', 'zorg voor elkaar faciliteren', 'klaar voor de toekomst' en 'werken en wonen'. In de basis worden nieuwe woningen primair binnen het bestaand stedelijk gebied ontwikkeld in combinatie met een gevarieerd woningbouwprogramma. De herontwikkeling en opwaardering van het centrumgebied van de kern Reusel sluit aan op deze doelstellingen.

Regionaal woningbouwprogramma

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's: West Brabant, Midden-Brabant, Noordoost Brabant en Zuidoost-Brabant. In de Regionale agenda Zuidoost-Brabant zijn drie subregio's onderscheiden voor de differentiatie in de woningbouwopgave. De gemeente Reusel-De Mierden behoort tot de subregio de Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen zijn de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De gemeente Reusel-De Mierden dient 900 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2020 tot en met 2040. De woningen die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen deze prognosecijfers.

Regionale visie detailhandel De Kempen

Op 25 februari 2015 is de 'Regionale visie detailhandel De Kempen' door de 4 Kempengemeenten vastgesteld. Deze gezamenlijke visie is opgesteld omdat ontwikkelingen in de detailhandel gemeentegrens-overstijgend zijn en deze gemeenten de ambitie hebben om een aantrekkelijk winkelaanbod, leefbaarheid en economie gunstige regio te behouden. De opgave waar de detailhandel in De Kempen de komende jaren voor staat is het kwalitatief versterken van de verzorgingsstructuur, zodat de leefbaarheid op orde blijft.

Om een aantrekkelijk voorzieningenniveau te handhaven is de wens de winkels (en overige voorzieningen) te clusteren in afgebakende gebieden: de kernwinkelgebieden. Dat de ontwikkelingen en kwaliteitsverbetering geconcentreerd wordt in de deze gebieden is omdat deze gebieden de meeste bezoekers trekken en het beste toekomstperspectief hebben. Het centrum van Reusel is aangewezen als kernwinkelgebied. De versterking en concentratie van de aanwezige voorzieningen, waaronder winkels voor dagelijkse voorzieningen, sluit aan op de uitgangspunten en beleidslijn in de regionale detailhandelsvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden' door de raad vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld vooruitlopend op de aankomende Omgevingswet. Deze visie is niet zozeer een gewenst eindbeeld, maar er wordt gekozen om de strategie om er te komen vast te leggen. Aan elk gebied waar in deze omgevingsvisie aandacht aan is besteed, is daarom een strategie gekoppeld.

Voor het grootste deel van de dorpskernen is op de strategiekaart aangegeven om de bestaande situatie te bestendigen. De strategie daarbij is het behouden van de bestaande kracht en het doorzetten van de huidige beleidslijnen. Gebiedsontwikkelingen die voortvloeien uit de omgevingsvisie en waarvoor bijdragen nodig zijn, komen overeen met de gebiedsstrategieën die in de omgevingsvisie zijn opgenomen. Het centrumplan "Nieuw hart voor Reusel" wordt in de omgevingsvisie daarbij specifiek vermeld. De uitvoering van het centrumplan in het onderhavig bestemmingsplan sluit derhalve aan op de gemeentelijke omgevingsvisie.

Toekomstvisie "Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen"

In september 2013 heeft de raad ingestemd met de toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen', waarin de ambities voor de toekomst van Reusel-De Mierden zijn beschreven. De visie beschrijft de door inwoners en maatschappelijke organisaties gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente Reusel-De Mierden in 2030.

De visie “gezamenlijk, grenzeloos en groen” is vertaald in twaalf ambities voor de lange termijn, waar per ambitie concrete uitvoeringsopties zijn ontwikkeld. Een van de geformuleerde ambities is het stimuleren van werkgelegenheid. Bij deze ambitie is als uitvoeringsoptie het stimuleren van de lokale middenstand genoemd. Voor de gemeente is het namelijk belangrijk om de winkelende klanten uit België te behouden en ook meer toeristen aan te trekken. Goede recreatie- en parkeervoorzieningen zijn daarom belangrijk. In de toekomstvisie is aangegeven om dit idee op te nemen in de te ontwikkelen centrumvisie van Reusel.

De ontwikkeling van de centrumvisie, de uitwerking in het centrumplan en de planologische doorvertaling in dit bestemmingsplan sluit derhalve aan op de toekomstvisie.

4 Omgevingstoets

4.1 Besluit milieueffectrapportage

In het voorstadium van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om na te gaan of er mogelijk significant nadelige milieueffecten op kunnen treden. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is hiervoor als wettelijk instrumentarium ontwikkeld. Het doel hiervan is om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. De wetswijziging heeft tot gevolg dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit MER een formele procedure en apart besluit is vereist. De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan kan daarbij worden aangemerkt als activiteit die, zij het onder de opgenomen drempelwaarden, voorkomt in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage. Daardoor is formeel sprake van een wijziging van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het onderhavig bestemmingsplan is deze vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De beoordeling, d.d. 30 maart 2021, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Conclusie

Er is geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure. Het bevoegd gezag heeft deze conclusie voorafgaand aan het besluit tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan formeel bekrachtigt in een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit.

4.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, moet een onderzoek worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De eerste stap daarbij is het verrichten van een verkennend bodemonderzoek om te bepalen of verontreinigingen aanwezig zijn. Het verkennend bodemonderzoek, d.d. 13 november 2020, is als bijlage opgenomen.

Bodemkwaliteit

Op basis van de resultaten van het onderzoek is geconcludeerd dat een lichte verontreiniging in de bovengrond aanwezig is. Vanwege de relatief lage gehalten van deze verontreiniging, in combinatie met de toekomstige bestemming van de locatie, is er echter geen reden is tot het verrichten van nader onderzoek. De aangetroffen bodemverontreinigingen vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering.

Asbest

Indien puin in de bodem aanwezig is dan dient de locatie in beginsel te worden beschouwd als verdacht op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. In onderhavige situatie is voor de aanwezige puinlaag in het plangebied echter reeds een productcertificaat beschikbaar. Om deze reden is een nader asbestonderzoek niet noodzakelijk. Voor de volledigheid is tijdens de veldwerkzaamheden nog wel een visuele inspectie uitgevoerd voor asbestverdachte materialen.

Conclusie

Uit de resultaten van het bodemonderzoek volgt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Eventueel vrijkomende grond kan binnen de grenzen van onderhavige onderzoekslocatie worden hergebruikt, rekening houdend met het Besluit bodemkwaliteit. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Wegverkeer

In Nederland zijn ter bescherming tegen geluidhinder normen gesteld in de Wet geluidhinder. In deze wet zijn normen vastgelegd voor onder meer geluid van wegverkeer. Om te bepalen of ter plaatse van sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat is een onderzoek verricht om deze geluidbelasting inzichtelijk te maken. Het akoestisch onderzoek is nodig omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Wilhelminalaan ten westen van de rotonde. De overige wegen zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek, d.d. 12 maart 2021, is als bijlage opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Wilhelminalaan maximaal 48 dB is, incl. aftrek artikel 110g. Aangezien deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt, hoeft er geen hogere waarde ten aanzien van deze wegen aangevraagd te worden. Voor de niet gezoneerde wegen Wilhelminalaan (30 km/uur-gedeelte) en Groeneweg zijn op een aantal waarneempunten wel hogere gevelbelastingen dan de voorkeursgrenswaarde vastgesteld.

De maximale geluidbelasting ten gevolge van deze wegen bedraagt respectievelijk 58 dB en 53 dB (incl. aftrek artikel 110g). Aangezien er echter geen sprake is van gezoneerde wegen, hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd en hoeven er geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid is wel geadviseerd om maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Geluidsuitstraling supermarkt

Voor de verplaatsing van de Jan Linders naar het deelgebied Markt Zuid is onderzocht of dit, vanuit akoestisch oogpunt, inpasbaar is in de omgeving. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de geluidemissie van de activiteiten van de supermarkt op de bestaande en nieuwe woningen in de omgeving. Het akoestisch onderzoek, d.d. 13 juli 2021, is als bijlage opgenomen. Het geluidsonderzoek is uitgevoerd conform de regels uit de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (1999). De optredende gevelbelastingen zijn vervolgens getoetst aan de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Uit het onderzoek blijkt dat de langtijdgemiddelde optredende gevelbelastingen ten hoogste 50 dB(A) en er dus wordt voldaan aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit.

Tevens is de akoestische piekbelasting in beeld gebracht voor de maximale geluidsniveaus. Hieruit blijkt dat in de avondperiode op een aantal waarneempunten een maximale geluidsbelasting is van 68 dB(A). Deze belasting overschrijdt de geluidseisen van het Activiteitenbesluit en ontstaat door het rijden met een winkelwagen. Via een maatwerkvoorschrift vanuit de gemeente kan deze overschrijding echter worden toegestaan. Voor de overige meetpunten wordt in de dag- en avondperiode voldaan aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit.

Tot slot is de indirecte hinder door de verkeersaantrekkende werking inzichtelijk gemaakt. Hieruit is voor enkele nieuwbouwwoningen en de bestaande woning aan de Groeneweg 3/3a een overschrijding vastgesteld van de voorkeursgrenswaarde. Om een binnenwaarde van 35 dB in de woning zelf te waarborgen volstaat voor de nieuwbouwwoningen de minimale eis van het Bouwbesluit. Voor de bestaande woning aan de Groeneweg 3/3a is een gevelgeluidwering van minimaal 12 dB noodzakelijk. Aangezien het pand is gebouwd in 1996 kan worden verondersteld dat deze gevelgeluidwering aanwezig is en er dus geen belemmering aanwezig is.

Conclusie

Vanuit zowel het aspect wegverkeer alsmede de geluidsuitstraling van de supermarkt zijn er geen akoestisch belemmeringen aanwezig.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Niet in betekenende mate

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt.

De Regeling kent echter geen categorie waaronder de diverse functies en activiteiten in het centrum van Reusel kunnen worden geschaard. Deze conclusie leidt ertoe dat de locatie niet bij voorbaat kan worden aangemerkt als een ontwikkeling welke 'in niet betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De verkeersgeneratie van en naar het centrumgebied Reusel is daarom inzichtelijk gemaakt in de notitie parkeer- en verkeersgeneratie (zie §4.7).

In deze notitie is berekend dat de herontwikkeling van het centrumgebied leidt tot een toename van maximaal 2.047 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op basis van dit gegeven kan met behulp van een, door het ministerie van I&M in samenwerking met InfoMil, ontwikkelde rekentool relatief eenvoudig worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2047
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,30
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

figuur 4: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Wanneer in de NIBM-rekentool (versie 31 augustus 2020) de berekende verkeersgeneratie wordt ingevoerd met een aandeel vrachtverkeer van 1% blijkt dat de maximale toename van de concentratie stikstofdioxide 1,18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De maximale toename van de concentratie fijn stof bedraagt 0,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Het project blijft daarmee onder de grens voor van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en is dus aan te merken als 'niet in betekenende mate'.

Woon- en leefklimaat

In een bestemmingsplan dient, ook als een project niet in betekenende mate bijdraagt, te worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is mogelijk via de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Op basis van deze kaarten is de luchtkwaliteit in zowel de bestaande als toekomstige situatie te raadplegen welke tevens worden gebruikt in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart. De risicokaart geeft een zo actueel en volledig mogelijk beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving en vormt een belangrijke informatiebron op zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal niveau. Na raadpleging van deze risicokaart is geconstateerd dat het plangebied niet ligt binnen een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen. Vanuit het aspect externe veiligheid treden dan ook geen belemmeringen op.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit is een ruimtelijke scheiding noodzakelijk tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Indien een ontwikkeling in een gebied ligt met een matig tot sterke functiemenging, of direct langs een hoofdontsluiting is gelegen, is sprake van een 'gemengd gebied'. Binnen dit omgevingstype kan de afstand uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verkleind. Het centrumgebied van Reusel kent een matige tot sterke functiemenging. Er kan daarom worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Toetsing

In het kader van het planvoornemen worden diverse centrumvoorzieningen mogelijk gemaakt. Dergelijke functies vallen volgens de VNG-brochure in milieucategorie 1. Gezien de ligging binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt hiervoor ook een richtafstand van 0 meter. De hinder die deze activiteiten veroorzaken is derhalve zo beperkt dat zonder problemen op korte afstand van woningen kunnen worden uitgeoefend. Daarnaast vindt een verbreding plaats van de gebruiksmogelijkheden van het gemeentehuis en de MFA. Ter plaatse van de MFA blijven de planologische mogelijkheden ongewijzigd en kan dus verder buiten beschouwing worden gelaten. In het gemeentehuis wordt echter straks ook de mogelijkheid geboden voor dagopvang, wat volgens de VNG-brochure valt in milieucategorie 2. Gezien de ligging binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt hiervoor ook een richtafstand van 10 meter. Binnen deze zone bevinden zich geen milieugevoelige functies dus is er geen belemmering aanwezig.

Conclusie

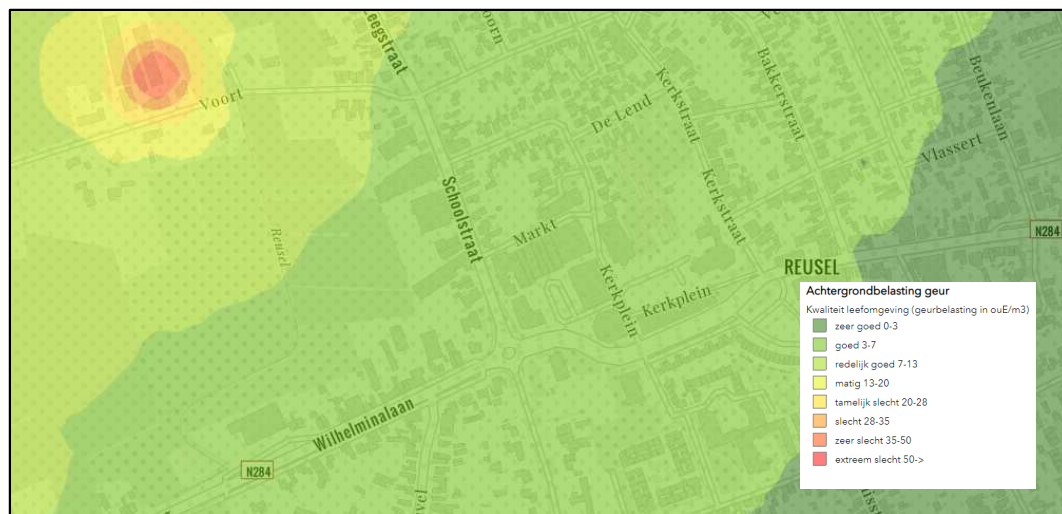
In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het wettelijk kader voor de beoordeling van geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij heeft op twee manieren betrekking op ruimtelijke procedures. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het plangebied nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de achtergrondbelastingkaart, opgesteld door de ODZOB. Deze kaart is bijgewerkt in februari 2021 en kan daartoe als vrij recentelijk en accuraat worden beschouwd. Op basis van deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving goed is voor wat betreft het aspect geur.



figuur 5: Uitsnede achtergrond geurbelastingkaart ODZOB

Belangen veehouderijen

De ontwikkeling mag er niet toe leiden dat veehouderijbedrijven onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en de realisatie van (concrete) uitbreidingsplannen. De herbestemming van het centrum Reusel vormen – op basis van de situering ten opzichte van omliggende veehouderijen - echter nooit de meest nabije woning/geurgevoelig object. Er is dan ook geen sprake van een eventuele aantasting van rechten als gevolg van de ontwikkeling.

4.8 Gezondheid

Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine is nog niet afgerond. De Kempengemeenten adviseren daarom bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Deze afstandsbepalingen hebben betrekking op varkens- en pluimveehouderijen. Aangezien er binnen 250 meter van het plangebied geen varkens- en pluimveehouderijen aanwezig zijn, is toetsing aan de afstandsbepalingen niet aan de orde.

Geitenhouderijen

Mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, hebben meer kans op longontsteking dan gemiddeld. Het gaat om een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen dan wel het realiseren van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Aangezien er binnen een straal van twee kilometer geen geitenhouderijen aanwezig zijn, is er geen nadere afweging ten aanzien van de gezondheidsrisico's noodzakelijk.

4.9 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, hanteert. Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied vindt geen agrarische bedrijvigheid plaats waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van spuitzones geen bezwaar is.

4.10 Verkeer en parkeren

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt brengen verkeerseffecten met zich mee. Zo wijzigt de vraag naar parkeerplaatsen en het aantal verkeersbewegingen in en rondom het centrum. Om inzicht in deze effecten te krijgen is een mobiliteitstoets uitgevoerd. De memo, d.d. 18 februari 2021 is als bijlage opgenomen.

Parkeerbehoefte en – balans

In het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan van gemeente Reusel wordt het gemiddelde van het kencijferbandbreedte van het CROW als norm gehanteerd. De te hanteren kencijfers zijn daarbij gebaseerd op een ontwikkeling in een weinig stedelijke gemeente, in het centrum. De vraag naar parkeerplaatsen varieert daarnaast over de dag en door de week en kan verschillen per functie. Het CROW heeft dit voor verschillende doelgroepen in kaart gebracht. Met deze aanwezigheidsfactor wordt rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Door de ontwikkeling op Markt noord daalt de parkeervraag terwijl op Markt zuid en op het Kerkplein de parkeervraag stijgt. Als deze ontwikkelingen bij elkaar worden opgesteld dan blijkt dat de vraag naar parkeerplaatsen op zaterdagmiddag het meeste stijgt. Dit het wekelijkse piekmoment waarvoor voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op de Markt, de dalende parkeervraag in de openbare ruimte en beschikbare parkeerplaatsen in de directe omgeving bieden voldoende ruimte om de vraag naar parkeerplaatsen op te vangen.

Verkeersgeneratie

Met de ontwikkeling van woningen en nieuwe functies in het centrum neemt het aantal verkeersbewegingen toe. De toename van verkeersbewegingen varieert tussen de 1.208 en 2.047 motorvoertuigbewegingen per dag. De ontwikkeling van het centrum gaat gepaard met diverse verkeersmaatregelen die het aantal verkeersbewegingen moeten beperken. Om een goed beeld te krijgen van de verkeerseffecten is een modelstudie uitgevoerd. Met het verkeersmodel zijn de geplande ontwikkelingen en verkeersmaatregelen gesimuleerd. De prognose laat zien dat het aantal verkeersbewegingen per saldo gaat dalen als gevolg van de verkeersmaatregelen. Er is nergens sprake van een onevenredige toename van verkeersbewegingen.

4.11 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Ontwerp Waterbeheerprogramma 'water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. Aansluitend op dit waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. In deze Brabant Keur zijn de uitgangspunten opgenomen voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Het waterbeleid van de gemeente Reusel - De Mierden zelf is opgenomen in het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021 (vGRP). Het vGRP beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater binnen de gemeente.

Waterbergingsopgave

Er vindt met de herontwikkeling van het deelgebied Markt Zuid naar verwachting een toename van het verhard oppervlak plaats van 6.000 m². Via de rekenregel uit de Algemene Regel van de Keur van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie worden berekend. Dit door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De berekende compensatie dient daarna te worden vermenigvuldigd met de hydrologische gevoeligheidsfactor van het gebied. Bij deze locatie dient een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1 te worden gehanteerd.

Op basis van deze rekenregel dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 360 m³ (6.000 m² x 1 x 0,06 m) te worden gerealiseerd.

Waterbergingsvoorzieningen

In het bestemmingsplan is planologisch geborgd dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd. Dit door in elke bestemming specifiek op te nemen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Derhalve is het plan waterhuishoudkundig haalbaar en uitvoerbaar. Er is aansluitend ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie en instandhouding te borgen van de waterberging. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt het watersysteem in overleg met het waterschap nader uitgewerkt. Het doel is om op deze manier te komen tot een robuust en klimaatbestendiger watersysteem.

Conclusie

In het kader van deze ruimtelijke procedure zijn de gevolgen voor de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water

4.12 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. In dat verband is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Quickscan natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of beschermde soorten of gebieden in (de omgeving van) een plangebied voorkomen is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 18 juli 2019 is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Beschermde natuurgebieden

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Kempenland West' is gelegen op een afstand van drie kilometer van het plangebied. Vanwege deze afstand en de kleinschaligheid van de ingreep wordt er geen effect verwacht op dit Natura 2000-gebied. Er dient volledigheidshalve nog wel te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op dit Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant, bestaande uit het beheertype 'Beek en Bron', is gelegen op 260 meter afstand van het plangebied. Vanwege de onderlinge afstand wordt er eveneens geen negatief effect verwacht.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk algemeen voorkomende soorten voor waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling. Dit houdt in dat deze soorten morgen worden verstoord, zonder dat daar een ontheffing voor is verkregen. Er geldt een zorgplicht die inhoudt dat nadelige gevolgen voor dieren en planten zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Voorafgaand aan de sloop van het voormalig gemeentehuis had de aanwezigheid moeten worden onderzocht van vleermuisverblijven. Dit heeft niet plaatsgevonden waardoor de sloop kan hebben geleid tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Ter compensatie dienen nu minstens acht vleermuisverblijven in de nieuwe gebouwen te worden gerealiseerd.

Stikstofdepositieberekening

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Kempenland West' is gelegen op een afstand van drie kilometer van het plangebied. Een van de mogelijke beïnvloedingsfactoren is een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in dit Natura 2000-gebied. Om vast te stellen of de stikstofdepositie een significant negatief veroorzaakt is via het landelijk voorgeschreven online rekeninstrument Aerius Calculator een stikstofdepositieberekening verricht.

De stikstofdepositieberekeningen en bijbehorende rapportage, d.d. 16 maart 2021, zijn als bijlage opgenomen. Uit de verrichte berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Conclusie

De vigerende natuurwetgeving staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.13 Archeologie en cultuurhistorie

Vanuit het archeologisch beleid en reeds uitgevoerde onderzoeken heeft de gemeente Reusel-De Mierden een beleidsadvieskaart gemaakt van de archeologische verwachtingswaarde. Op basis van deze beleidsadvieskaart is het plangebied aangewezen als gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde (historische kernen en linten).

Verkennd archeologisch onderzoek

De eerste stap is om via een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen. Aan de hand van grondboringen is vervolgens dit verwachtingsmodel getoetst. Het desbetreffende onderzoek, d.d. 18 maart 2021, is als bijlage opgenomen. Op basis van het verkennend veldonderzoek is gesteld dat de in het bureauonderzoek omschreven verwachte bodems aanwezig zijn. In een deel van het plangebied is een (restant van een) podzolbodem aangetroffen. Daar waar deze niet werd aangetroffen lijkt de ondergrond niet al te sterk afgetopt. Op basis hiervan is de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum – mesolithicum vanwege de kwetsbare aard bijgesteld naar middelhoog. Voor de overige perioden is de verwachting gehandhaafd. Omwille hiervan wordt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Archeologisch vervolgonderzoek

Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. In afwachting van het archeologisch vervolgonderzoek zijn de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd door een archeologische dubbelbestemming.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Enkelbestemming Centrum

Vanwege de gewenste flexibiliteit zijn binnen deze bestemming diverse functies mogelijk gemaakt, zoals wonen, detailhandel, dienstverlening, horeca en supermarkt. Verder zijn binnen deze bestemming ook alle functies opgenomen die nodig zijn in het openbaar gebied zoals wegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en een parkeergarage.

Ten aanzien van detailhandel en dienstverlening is opgenomen dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond. De horeca en supermarkt zijn daarnaast alleen toegestaan ter plaatse van de desbetreffende functieaanduidingen. Horeca is alleen toegestaan op de begane grond in de categorie A, B & C. Op basis van het distributieplanologisch onderzoek is het winkelvloeroppervlak van de beide supermarktlocaties gemaximaliseerd.

Tot slot is het mogelijk om via een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de voormalige supermarktlocatie aan de Markt 6 extra woningen te realiseren en/of een nieuwe dan wel een uitbreiding van de supermarkt toe te staan. Hier is voor gekozen om als gemeente flexibel in te kunnen spelen op een veranderende woningbehoefte en een verdere versterking van het centrumgebied van de kern Reusel.

Enkelbestemming Groen

Het Deken van der Weepark, de groenzone bij het gemeentehuis en de te realiseren parkzone in het deelgebied Markt Zuid hebben de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, paden, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Enkelbestemming Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze bestemming heeft betrekking op het gemeentehuis, de kerk en het MFA (voormalige locatie Cultureel Centrum De Kei). Ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden is daarbij de functionaliteit van het gemeentehuis verbreed door ter plaatse voortaan ook het gebruik voor kantoren en dagopvang toe te staan.

De begraafplaats heeft tot slot de specifieke bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' gekregen om dit in overeenstemming te brengen met de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Reusel-De Mierden.

Enkelbestemming Verkeer

De overige openbare ruimte in van de kern Reusel heeft een verkeersbestemming. Binnen deze bestemming zijn alle voorkomende functies die in de openbare ruimte voorkomen toegestaan zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen alsmede groen- en speelvoorzieningen. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming of bestemd als nutsvoorziening.

Dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden zijn voor het plangebied de vigerende dubbelbestemmingen opgenomen. Hiermee zijn bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd. Het is namelijk verboden op of in de gronden zonder een omgevingsvergunning bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren indien de ondergrenzen ten aanzien van de archeologische onderzoeksplicht worden overschreden.

Dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie

Ter plaatse van de Onze Lieve Vrouwe Tenhemelopneming kerk is ter behoud van de bestaande cultuurhistorische waardevolle elementen een dubbelbestemming opgenomen. Het verrichten van werkzaamheden is daardoor vergunningplichtig en alleen toegestaan als dit de cultuurhistorische waarden niet in onevenredige mate aantast, dan wel de mogelijkheden voor behoud, versterking of herstel van die waarden niet verkleind.

6 Procedure

6.1 Borging financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie heeft de gemeente Reusel-de Mierden op 18 maart 2021 een overeenkomst afgesloten met Jan Linders Supermarkten en Rialto Vastgoedontwikkeling waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijk draagvlak

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van een zorgvuldige besluitvorming wordt veel waarde gehecht aan het vroegtijdig betrekken en afwegen van de belangen vanuit de omgeving. Daarom is een participatietraject doorlopen in aanvulling én vooruitlopend op de wettelijke procedure van het bestemmingsplan.

6.2.2 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan ter vooroverleg aangeboden aan de desbetreffende vooroverleginstanties, te weten provincie Noord-Brabant, en waterschap De Dommel. De binnengekomen reacties zijn hieronder samengevat en verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente Reusel-De Mierden. De resultaten van de ter inzage legging worden in deze paragraaf opgenomen na afronding van deze stap in de procedure.

Overzicht bijlagen

- Bijlage 1: Centrumplan Nieuw Hart voor Reusel
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Centrum Reusel
- Bijlage 3: Raadsvoorstel en besluit verkeersafwikkeling
- Bijlage 4: Distributieplanologisch onderzoek
- Bijlage 5: Aanmeldnotitie m.er.-beoordeling
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 8: Onderzoek geluidsuitstraling supermarkt
- Bijlage 9: Mobiliteitstoets
- Bijlage 10: Quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 11: Stikstofdepositieberekening
- Bijlage 12: Verkennend archeologisch onderzoek



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl